



Dach erneuert? Bestandsschutz weg!

Immer wieder meinen Gartenfreunde, dass die Erneuerung von Bauelementen wie Stützbalken oder gar ganze Dachkonstruktionen rechtmäßig ist, weil die Baulichkeit ja „bestandsgeschützt“ wäre. Abgesehen davon, dass solche Baumaßnahmen im Rahmen des Pachtvertrag zwingend genehmigungspflichtig sind und der Verpächter bei nicht erteilter Genehmigung grundsätzlich den Anspruch auf Wiederherstellung des vorherigen Zustands – im Zweifelsfall den Rückbau auf 24 m² - hat, gibt es auch im öffentlichen Baurecht eine klare, unstrittige Position:

Bereits 1984 hat sich das Bundesverwaltungsgericht im Verfahren 4 C 55.81 mit einem konkreten Fall einer Erneuerung eines Daches (hier Anhebung des Dachfirstes) einer Gartenlaube in einer Kleingartenanlage befasst. Selbst die Tatsache, dass in dieser Kleingartenanlage mehr als 100 Lauben diese und höhere Firsthöhen als die beanstandete Dachkonstruktion aufweisen, konnte die Richter nicht beeindrucken. Dieser Umstand einer mehr als 100 Einzelgärten umfassenden Kleingartenanlage mit Gartenlauben macht diese Anlage nicht zu einem im Zusammenhang bebauten Ortsteil, damit ist kein privilegiertes Außenbereichsvorhaben nach § 35 Abs. 2 und 3 BBauG entstanden. Die Forderung der zuständigen Bauaufsichtsbehörde auf Rückbau des Daches auf die „alten“ Maße ist damit rechtskonform. Denn:

Der Bestandsschutz deckt grundsätzlich nur die Erhaltung und Nutzung der vorhandenen Substanz, nicht ihre Erneuerung.